



## Kultūros paveldo objektų vertinimas

Dviejų akademinių valandų pranešimas  
Turto vertintojams

## I. Įžanga

- Pranešimo tema: Kultūros paveldo objektų vertinimas
- Tikslas:
- Supažindinti turto vertintojus su kultūros paveldo objektų vertinimo ypatumais, taikomomis metodikomis, teisiniais ribojimais ir praktiniais iššūkiais.
- Aktualumas:
- Kultūros paveldo objektai yra ypatingi savo istorine, menine, architektūrine ir socialine verte. Vertintojas susiduria su techniniais, teisiniais bei profesinės etikos klausimais.
- Aptariami klausimai:
- 1. Kas yra kultūros paveldo objektai?
- 2. Kokie teisės aktai juos reguliuoja?
- 3. Kaip jų statusas veikia vertinimą?
- 4. Praktiniai iššūkiai.

## II. Kultūros paveldo sąvoka ir rūšys

- Kas laikoma kultūros paveldu?
  - Istorinę, architektūrinę, mokslinę ar socialinę vertę turintys objektai.
  - Pavyzdžiai: dvarai, senamiesčiai, bažnyčios, archeologinės vietos.
- Pagrindinės rūšys:
  - Architektūrinis, archeologinis, istorinės reikšmės, inžinerinis, urbanistinis paveldas.
- Kultūros vertybių registras:
  - Oficialus šaltinis, svarbu tikrinti statusą vertinimo metu.

### III. Teisinis reguliavimas

- Pagrindinis įstatymas: LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas.
- Svarbūs aspektai:
  - – Paveldosaugos apribojimai (keitimai, rekonstrukcijos leidimai).
  - – Leidimų sistema.
  - – Institucijų vaidmenys (KPD, savivaldybės).
  - – Vertinimo apribojimai dėl teisinio statuso.

## IV. Vertinimo metodikos ypatumai

- Pagrindiniai metodai (pagal įstatymus):
  - – Lyginamasis metodas
  - – Pajamų metodas
  - – Sąnaudų (atkuriamosios vertės) metodas
- Kiti vertinimo požiūriai:
  - – Specialioji vertė
  - – Neapčiuopiamos vertės įtaka
- Vertinimo ataskaitos:
  - – Būtina aiškiai pagrįsti metodą, dokumentuoti paveldosaugos ribojimus.

## V. Praktiniai iššūkiai ir atvejai

- Dažniausi iššūkiai:
  - Rinkos analogų trūkumas.
  - Konfliktas tarp kultūrinės ir ekonominės vertės.
  - Nuosavybės atstatymas.
  - Restauracijos sąnaudos vs. nauda.
- Pavyzdys 1: Dvaras (aukštos atkūrimo sąnaudos, menka rinka).
- Pavyzdys 2: Senamiesčio viešbutis (komercinis pritaikymas, pajamų metodas).

## VI. Diskusija

- Siūlomi klausimai:
  - – Su kokiais sunkumais susidūrėte vertindami paveldą?
  - – Ar teko taikyti specialiąją vertę?
  - – Ar informacija iš KPD buvo prieinama?
  - – Ar reikalingos papildomos gairės iš LTVVR?
- Diskusijos tikslas – pasidalyti patirtimi, įvertinti poreikius gairėms.

## Kultūros paveldas Birštone – praktinis kontekstas

- Birštono piliakalnis – vienas svarbiausių istorinių objektų, registruotas Kultūros vertybių registre.
  - Kurorto architektūra – istorinės vilos, sanatorijų pastatai, kurių vertė priklauso nuo autentiškumo ir būklės.
  - Šv. Antano Paduviečio bažnyčia – vertingas neogotikinis pavyzdys.
  - Nemuno kilpų regioninis parkas – gamtos ir kultūros sąveika; galimi specialieji apribojimai.
- Diskusijos klausimas: Kaip įvertinti medinę vilą su autentiškais bruožais kurorto teritorijoje?  
Ar rinkos vertė tinkama? Ar taikytinas sąnaudų metodas?

Ačiū už dėmesį